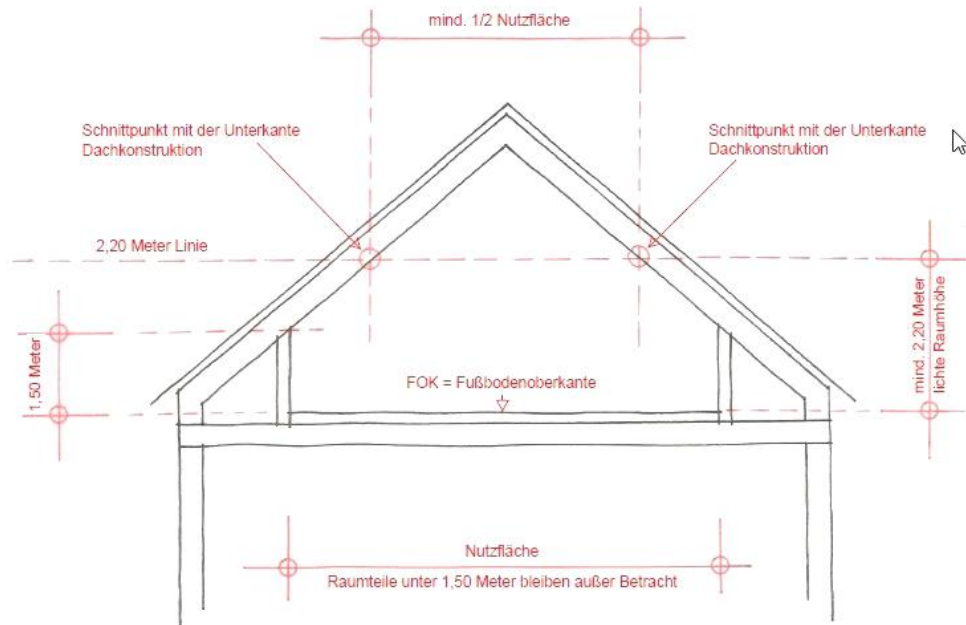


Begriffe der Bauordnung

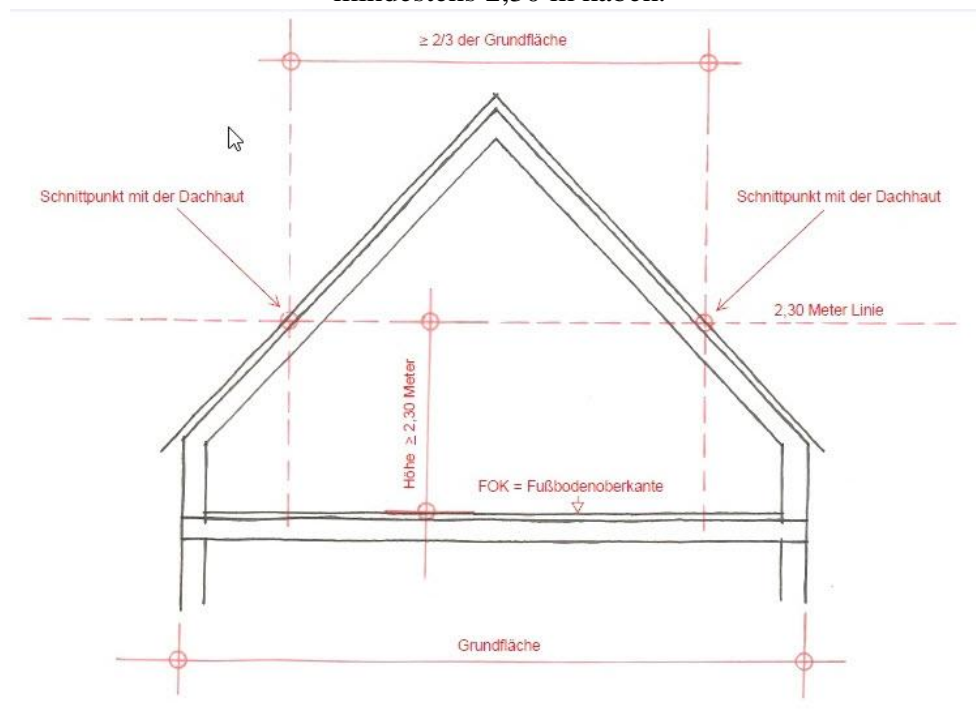
Aufenthaltsräume im Dachgeschoss - Art. 45 BayBO

Aufenthaltsräume in Dachgeschossen von Gebäuden der Gebäudeklassen 3, 4 und 5 müssen die erforderliche lichte Höhe über mindestens die Hälfte der Nutzfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m bleiben dabei außer Betracht.



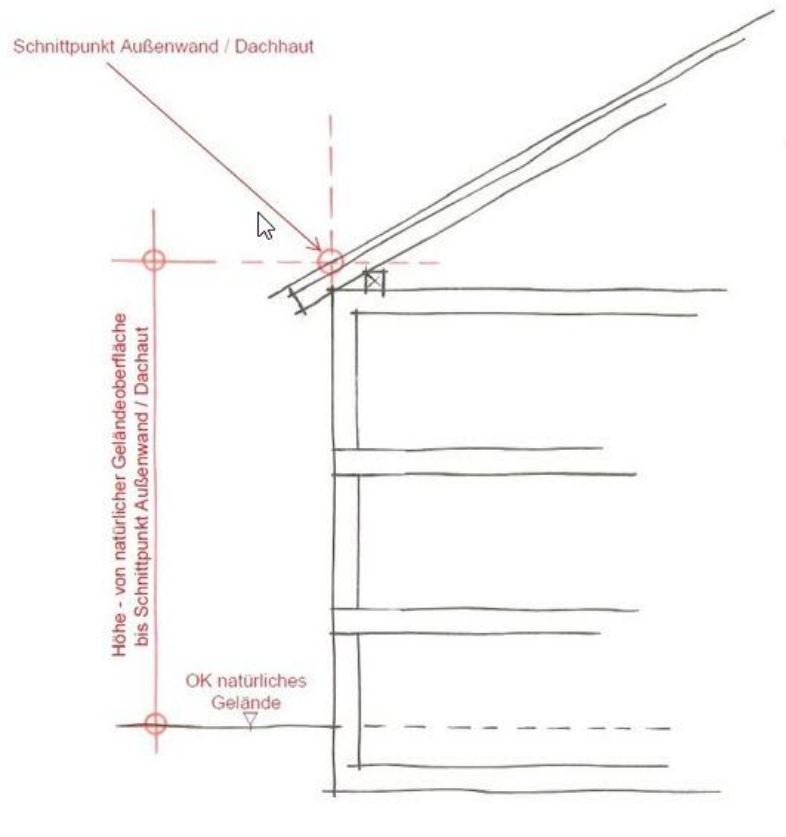
Vollgeschoss im Dachgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens $2/3$ ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.



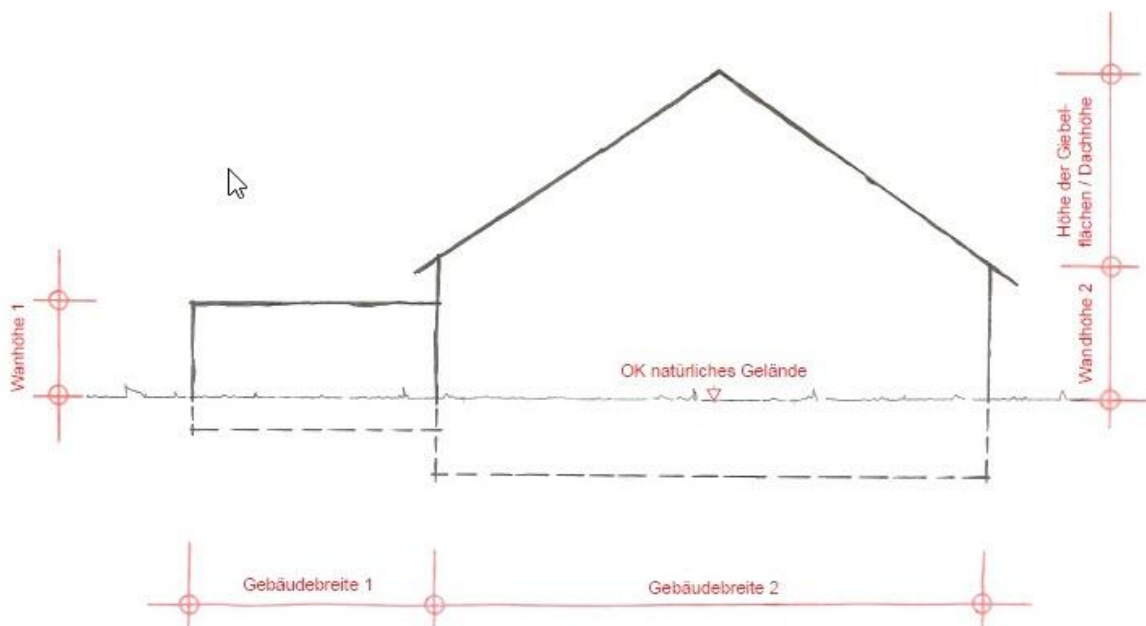
Wandhöhe - Art. 6(4) BayBO

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.



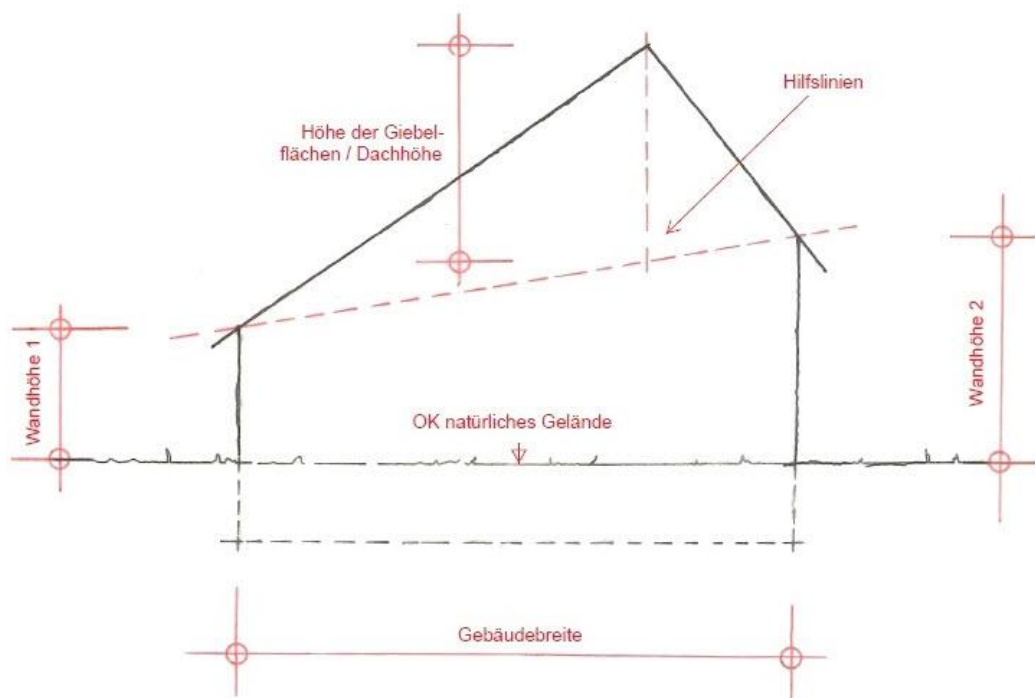
Höhe der Giebelflächen; Höhe von Dächern - Art. 6(4) BayBO

Die Höhe der Giebelflächen ist das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bis zum First.



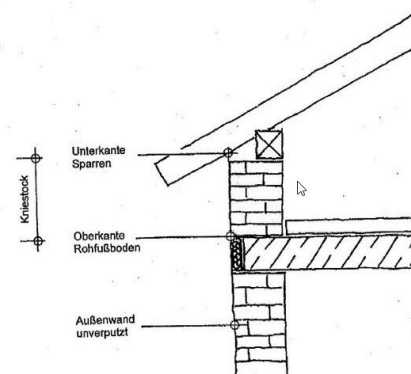
Höhe der Giebelflächen bei unterschiedlichen Traufhöhen

Die Höhe der Giebelflächen ist das Maß vom Schnittpunkt einer Hilfslinie zwischen den beiden unterschiedlich hohen Wandhöhen und einer vertikalen des Firstes und der Firsthöhe.



Ein Kniestock oder DrempeI ist Teil des Dachraumes und erweitert diesen mit seinen senkrechten Umfassungswänden zwischen der Geschossdecke des obersten "Normalgeschosses" und dem Fußpunkt der Dachschrägen nach unten. Es gibt keine gesetzlich abschließende Definition oder abschließend gefestigte Rechtsprechung, die bezeichnet an genau welcher Stelle der Decke oder des Dachstuhles die Höhe des Kniestockes gemessen werden muss.

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Möglichkeiten den Kniestock zu messen (Innenwand/Außenwand - Rohbaumaße/Fertigmaße - etc.) sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die Zulässigkeit, die Höhe und die Form der Berechnung des Kniestockes im Bebauungsplan festgelegt werden. Sofern eine festgelegte Definition nicht besteht, ist die im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen übliche Definition des Kniestockes:



Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterkante des Sparrens in der Ebene der unverputzten Außenwand.

Eine Beachtung dieser Definition garantiert einen Bau ohne Beanstandung durch die Bauaufsichtsbehörde. Ein Rückgriff auf andere Kniestockdefinitionen birgt die Gefahr einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung in sich. Die im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen übliche Definition hat sich aus der örtlichen Bautradition und aus den Vollzugsaufgaben entwickelt. Baukontrollen erfolgen in der Regel während der Bauzeit, weshalb auf Rohbaumaße zurückgegriffen wird. Traditionell sind in der Hauslandschaft des fränkischen Steildachhauses aufwendige Pfettenkonstruktionen unbekannt, weshalb eine Definition, bezogen auf die Unterkante des Sparrens, naheliegt.